Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3802

Sachgebiet 402

Vorblatt

Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

(Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen)

A. Problem

Durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen mit weniger als sechs Wohnräumen einschließlich Küche in München (Stadt und Land) und in Hamburg bis zum 31. Dezember 1972 verlängert worden. Da die Wohnungsknappheit in diesen Bereichen fortbesteht und zum Teil infolge der zurückgegangenen Bautätigkeit, vor allem im sozialen Wohnungsbau, noch größer geworden ist, erscheint eine Verlängerung der Mietpreisbindung über den bisher festgelegten Termin hinaus unbedingt erforderlich. Andernfalls müßte angesichts des hohen Nachfrageüberhangs mit nicht zu vertretenden Mietpreissteigerungen gerechnet werden.

Die Verlängerung der Preisbindung für Altbauwohnungen ist u. a. auch deswegen notwendig, weil das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs usw. nach Auslaufen der Preisbindung am 31. Dezember 1972 auch für Altbauwohnungen die Anhebung der Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhebliche Mieterhöhungen auslösen wird. Durch die Verlängerung der Preisbindung bis zum 31. Dezember 1974 sollten wenigstens die Altbauwohnungen in den genannten Ballungsräumen vor Mietpreissteigerungen geschützt werden.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 56, Tel. (0 22 29) 6 35 51

31. Dezember 1974 beizubehalten. Für den Zeitraum der Verlängerung der Preisbindung ist ab 1. Januar 1973, in Anbetracht der weiter gestiegenen Hausbewirtschaftungskosten, eine Erhöhung der Grundmiete für den preisgebundenen Altwohnraum von 10 v. H. notwendig.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Der Gesetzentwurf ist für den Bund kostenneutral.

Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3802

Sachgebiet 402

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen (14. Ausschuß)

über den von den Abgeordneten Geisenhofer, Dr. Riedl (München), Dr. Wittmann (München), Dr. Probst, Frau Geisendörfer, Orgaß und Genossen eingebrachten Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

— Drucksache VI/3208 —

und über den von den Abgeordneten Staak (Hamburg), Schmidt (München), Dr. Apel, Hansing, Grobecker, Batz und Genossen eingebrachten Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

— Drucksache VI/3786—

A. Bericht des Abgeordneten Wiefel

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 178. Sitzung am 16. März 1972 den Antrag der Abgeordneten Geisenhofer, Dr. Riedl (München), Dr. Wittmann (München), Dr. Probst, Frau Geisendörfer, Orgaß und Genossen — Drucksache VI/3208 — und in seiner 197. Sitzung am 20. September 1972 den Antrag der Abgeordneten Staak (Hamburg), Schmidt (München), Dr. Apel, Hansing, Grobecker, Batz und Genossen — Drucksache VI/3786 — an den Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen überwiesen.

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen hat sich in vier Sitzungen mit der Vorlage VI/3208 (55., 56., 59., 60. Sitzung) und in einer Sitzung (60. Sitzung) mit der Vorlage VI/3786 befaßt. Der Ausschuß hat aus beiden Vorlagen die beigefügte Fassung erarbeitet und beschlossen. Die Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (Artikel 3 des Gesetzentwurfs) beruht auf einem Antrag des Abgeordneten Niegel.

Bonn, den 20. September 1972

Wiefel
Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Tel. (0 22 29) 6 35 51

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksachen VI/3208, VI/3786 — in der anliegenden Fassung anzunehmen.

Bonn, den 20. September 1972

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

Mick	**Wiefel**
Vorsitzender	Berichterstatter

Beschlüsse des 14. Ausschusses

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786), wird wie folgt geändert:

§ 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München (Gebietsstand bis zum 30. Juni 1972) sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg mit Ablauf des 31. Dezember 1974 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz;
2. das Dritte, das Vierte, das Siebente und das Neunte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b, 111 und 115 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529);
5. sonstige mietpreisrechtlichen Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

(2) Die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857), bleiben unberührt."

Artikel 2

Neuntes Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung

(1) In der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München (Gebietsstand bis zum 30. Juni 1972) sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, die am 31. Dezember 1972 preisrechtlich zulässige monatliche Grundmiete vom 1. Januar 1973 an um 10 vom Hundert erhöht werden. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung vom 1. Januar 1973 an abgeben.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 31. Dezember 1972 abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. Mieterhöhungen für Wertverbesserungen nach § 12 der Altbaumietenverordnung.

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der nach Absatz 1 erhöhten Grundmiete erhoben werden.

§ 2

Mieterhöhung auf Grund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen. Der Antrag kann vom 1. Januar 1973 an gestellt werden.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1 Vorschriften zu erlassen über die Ertragsberechnung und das Genehmigungsverfahren, insbesondere über

a) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die hierfür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen);

b) die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge;

c) die Wohnflächenberechnung.

§ 3

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 4

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8 bis 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues (Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 — WoBauÄndG 1968) vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821, 828), gelten entsprechend.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

§ 30 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) wird aufgehoben.

Artikel 4

Schlußvorschriften

§ 1

Die Vorschriften des Dritten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom . . . . . 1972 (Bundesgesetzbl. I S. . . .) bleiben unberührt.

§ 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1973 in Kraft.